

## **Vielseitiges Gastro- & Investmentobjekt mit Gastgarten 1130 Wien**



Gastraum 1

**Objektnummer: 2434/2106**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	387,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

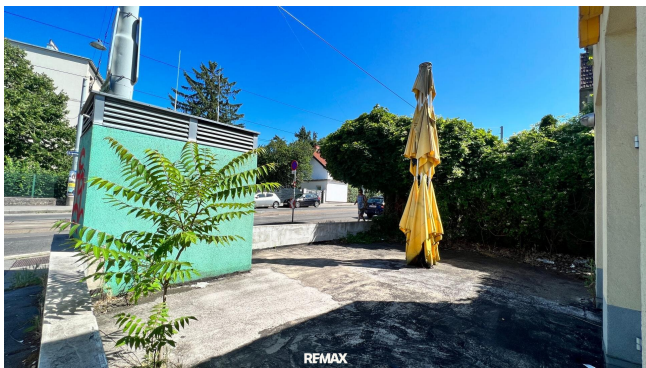


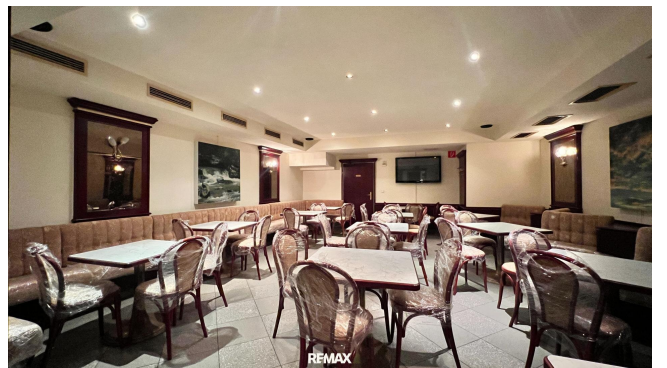
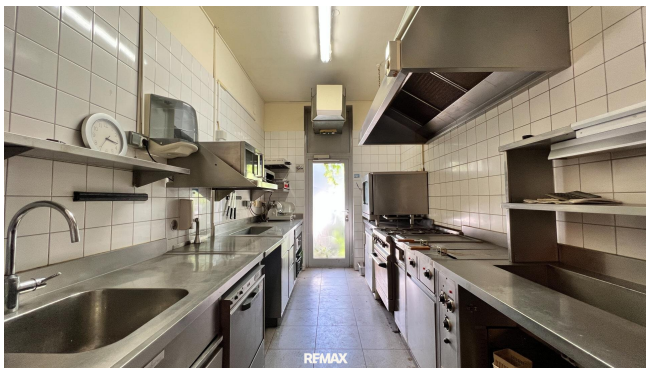
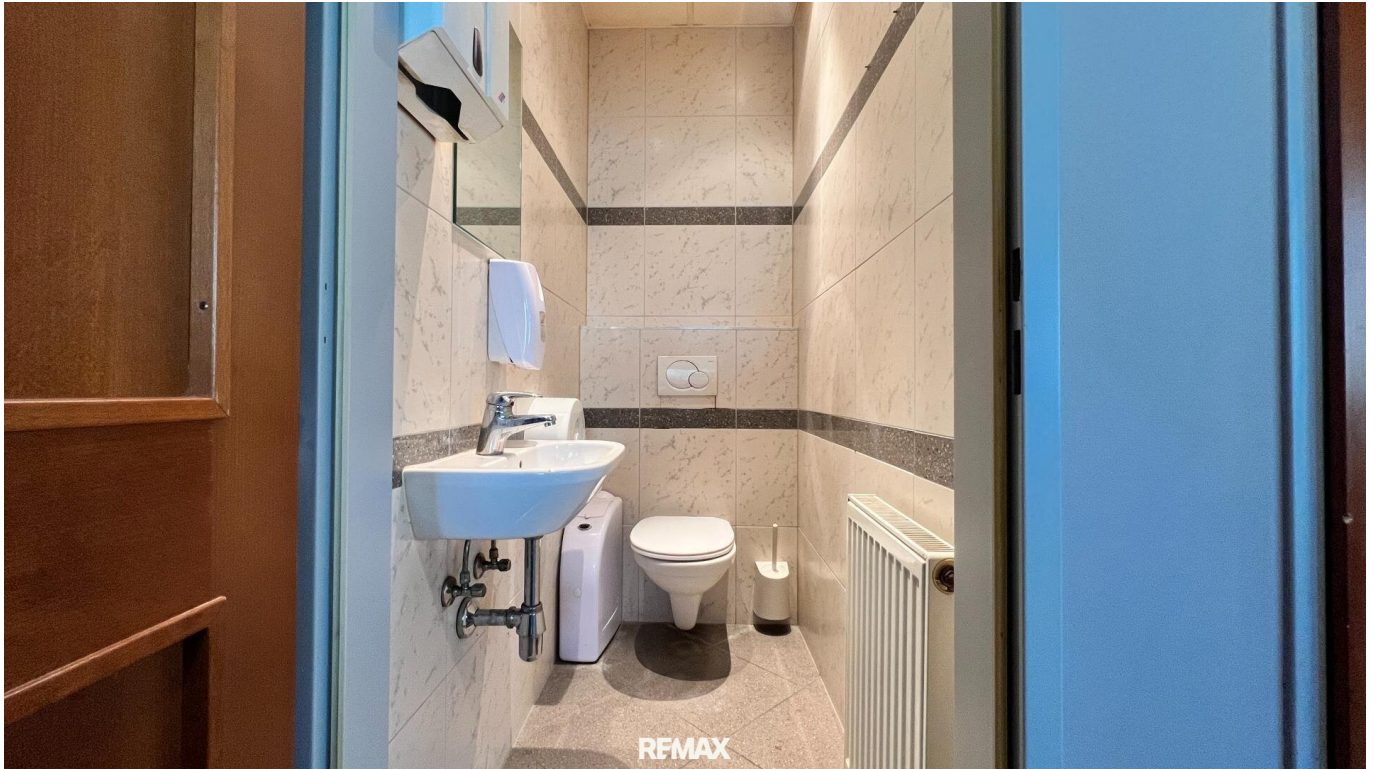
### Daniel KIS

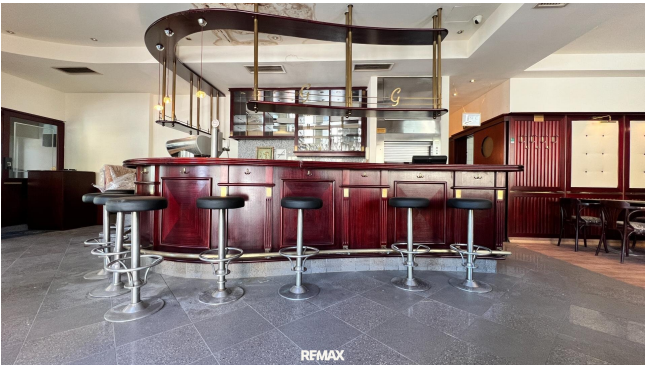
REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

T +43 1 70 70 900  
H +43 664 54 84 256

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Architekt Lan

staatlich befugter und besiedelter Ziviltechniker Arch. DI Erwin Lan  
A-1060 Wien, Gumpendorfer Straße 63/3, Tel. (01) 586 71 41-0, Fax (01) 586 71 41-15  
E-Mail: office@architekt-lan.at Internet: http://www.architekt-lan.at

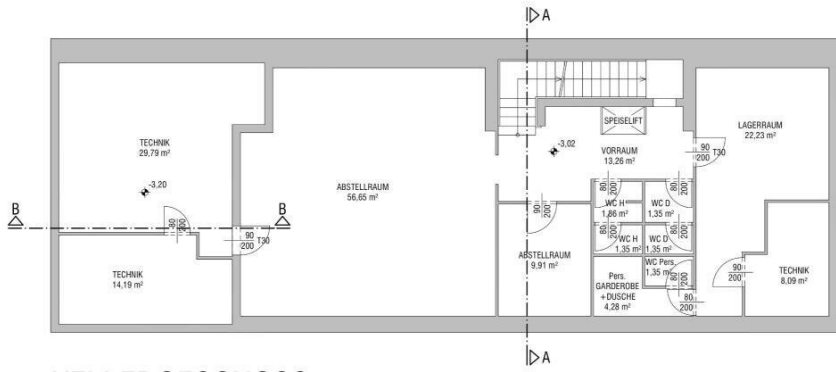
1130, Speisinger Straße 106

KG - Bestand

1:100, A3

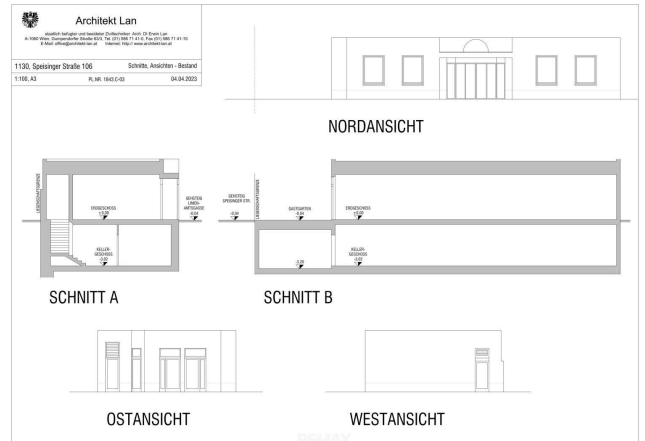
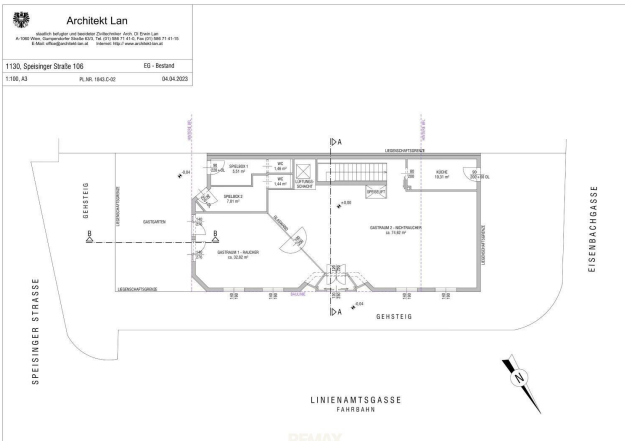
PL.NR. 1843.C-01

04.04.2023



## KELLERGESCHOSS

REMAX



# Objektbeschreibung

## OBJEKT & NUTZUNG

Ehem. Café-Restaurant mit Gastgarten & Küche

3 Eingänge, von 3 Straßen umgeben

EG: ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche

UG (trocken): ca. 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche (inkl. Partyraum, Lager, Kühlung, Büro)

Gesamtfläche (EG + UG): ca. 310 m<sup>2</sup>

Gasträume getrennt für Raucher & Nichtraucher

Innen ca. 77 Sitzplätze, Außenbereich (Gastgarten) mit 55 Plätzen

Objekt aktuell nicht in Betrieb – Einrichtung größtenteils funktionsfähig

Nutzung: Gastronomie, Lieferdienst, Veranstaltungen, Wettbüro, Apartments (Ausbau)

## FLÄCHEN & GRUNDSTÜCK

Grundstück: ca. 239 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche: ca. 310 m<sup>2</sup>

Gastgarten: ca. 55 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 10–12 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund

## AUSSTATTUNG & TECHNIK

Baujahr: 2003 | Zustand: gepflegt

Bauweise: Ziegelmassiv | Dach: Flachdach

Raumhöhe: ca. 2,80 m

Böden: Estrich, Fliesen, Teppich

Heizung: Gas-Etagenheizung

Belüftung: Mechanische Be- & Entlüftung über Dach

Kühlung vorhanden

Lastenaufzug

Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung, Sonnenschutz innen

## TECHNIK & INFRASTRUKTUR

Starkstrom vorhanden

Glasfaseranschluss

IT-Verkabelung: Cat 5, 6, 7

Kabel/Sat-TV

Beleuchtung: Arbeitsplatzgerecht

Elektrik: Kabelkanäle UP & Parapet

## RECHTLICHES

Eigentum: Alleineigentum

Nutzung: Gewerbe

Beziehbar: ab sofort

Energieausweis: gültig bis 30.11.2026

HWB: D / 97 kWh/m<sup>2</sup>a

## LAGE & VERKEHR

Direkt beim Orthopädischen Spital Speising

Straßenbahnlinie 60 vor der Tür

Buslinien 56B, 58B

Bahnhof Speising fußläufig erreichbar

## ? EXTRAS & POTENTIAL

Gastterrasse mit 55 Plätzen

Ehemaliges Wettbüro im UG – reaktivierbar

Parkplätze auf Eigengrund

Alarmanlage, Polizeiruf, Videoüberwachung

Abstellräume, Personalräume, Gartennutzung

Catering- & Liefermöglichkeit

? Perfekt für Gastronomen, Betreiber oder Investoren. Top-Lage, viele Stammkunden, sofort startklar. Jetzt besichtigen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap